

**ERSTBEZUG nach Generalsanierung: Elegante und ruhige  
4,5 Zimmer Altbauwohnung mit Grünblick Nähe  
Hundertwasser Haus**



**Objektnummer: 583385**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1911
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	154,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 136,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.620,94 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.163,00 €
<b>Kaltmiete</b>	2.382,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,67 €
<b>USt.:</b>	238,27 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Kathan**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Straße 47/5/2



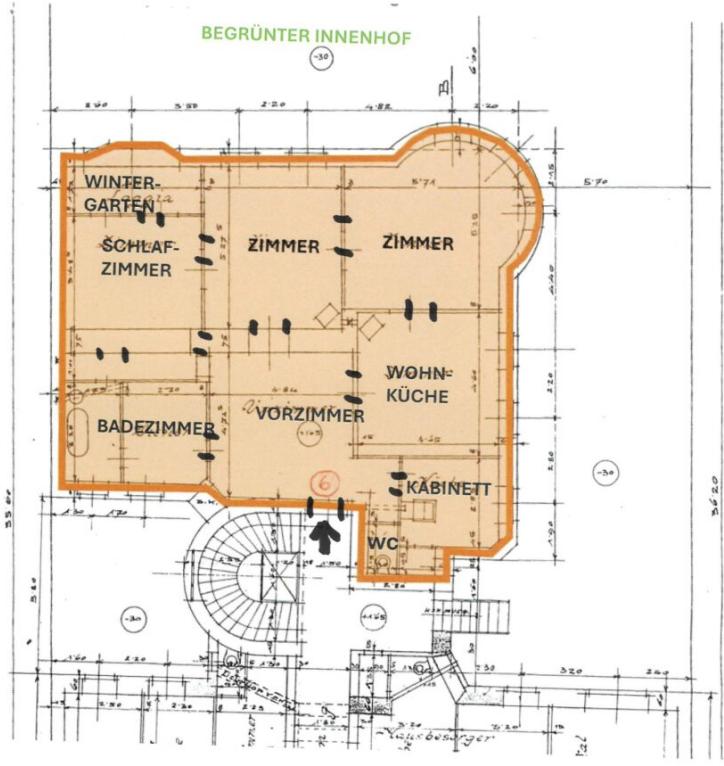






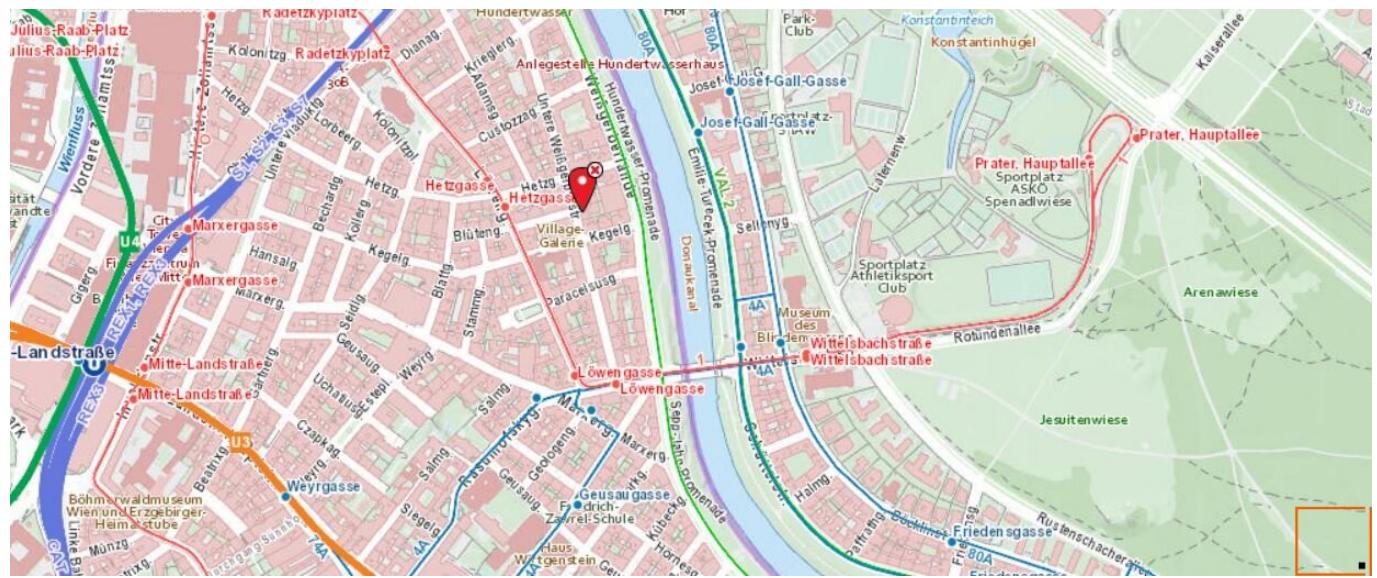


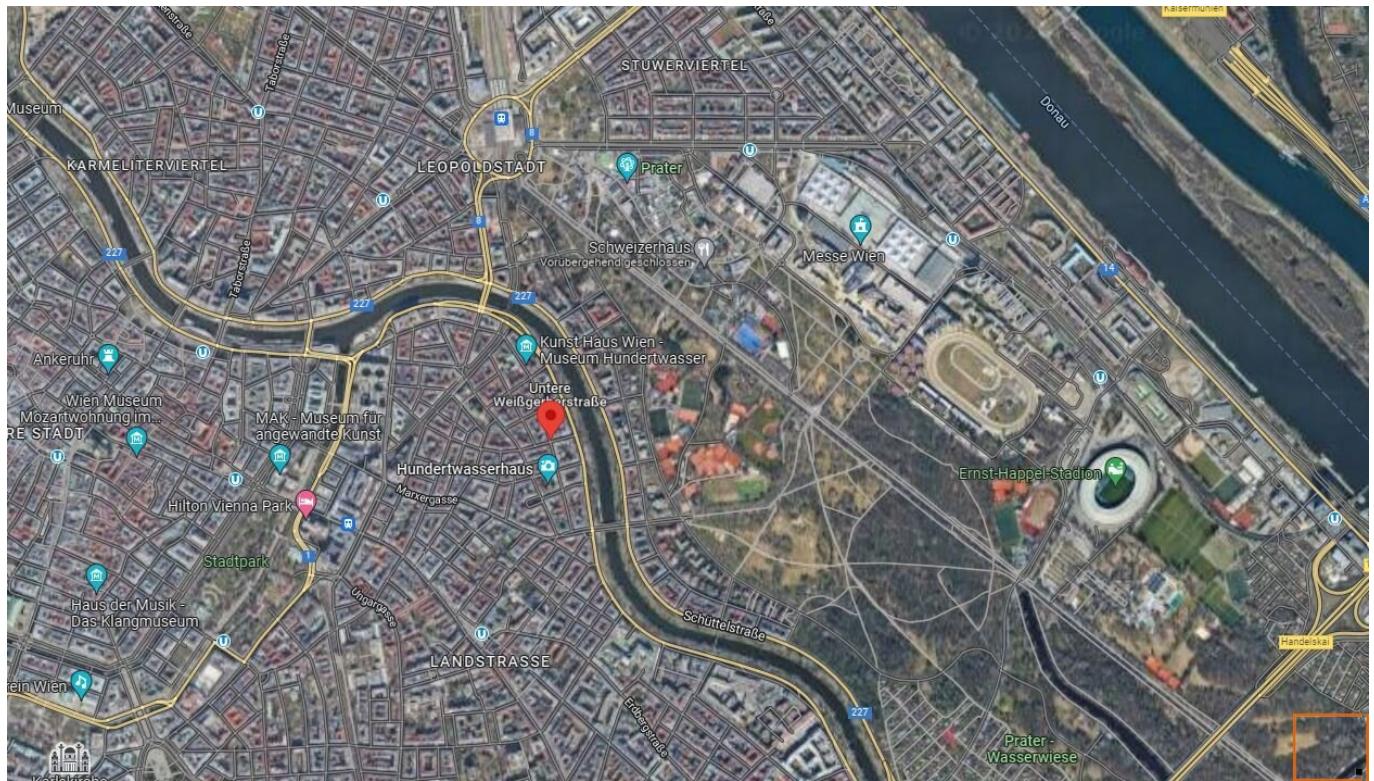




BEGRÜNTER INNENHOF







# Objektbeschreibung

In dem 1911 erbauten Haus, befindet sich im Hochparterre diese soeben mit viel Liebe generalsanierte 4,5 Zimmer Wohnung mit großartiger Raumaufteilung. Die ideale Familienwohnung bietet auf ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche alles was das Herz begeht:

Sie punktet unter anderem durch ihren gut durchdachten Grundriss: Vom großzügigen und zentral gelegenen Entrée aus, gelangt man in praktisch alle Räume!

Die Wohnung gelangt auf 5 Jahre befristet zur Vermietung.

## Die Raumaufteilung der Wohnung mit ca. 155m<sup>2</sup> Wohnfläche gliedert sich wie folgt:

- großzügliches Entrée mit kleinem "Klopfbalkon"
- separates WC
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer/Wirtschaftsraum
- geräumige Wohnküche mit funktionstüchtigem Kachelofen und ausreichend Platz für einen großen Esstisch
- Wohnraum 1 - Erkerzimmer
- Wohnraum 2
- Schlafzimmer mit vorgelagertem Wintergarten
- en suite Badezimmer

## Ausstattung:

- Küche: moderne komplett eingerichtete Küche inklusive aller Geräte (Backofen, Glaskeramik-Kochfeld, Kühl- Gefrierkombination und viel Stauraum in Ober- und Unterschränken) - eine angenehme Wärme verspricht der sanierte Kachelofen
- Badezimmer: Dusche, Badewanne, WC, 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss - Fenster
- Gäste WC mit Handwaschbecken
- teilweise klassische Flügeltüren
- Boden: Fischgrätparkett in den Wohn- und Schlafräumen, Fliesen im Badezimmer und WC
- Heizung: Gasetagenheizung
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil

## Lage:

Die Straßenbahnlinien 1 sowie O liegen nur wenige Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Durch den Verkehrsknotenpunkt Landstraße/Wien Mitte sind Sie nicht nur an den Fernverkehr und die Flughafenverbindung bestens angebunden, sondern genießen auch den Luxus, kleine Einkäufe sonntags erledigen zu können. Ob ein Spaziergang auf der Hundertwasser-Promenade, ein Abendessen am Rochusmarkt oder ein Frühstück in einem der umliegenden Cafes – Sie haben jeden Tag aufs Neue die freie Auswahl.

Selbstverständlich befinden sich Kindergärten, Schulen und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehweite. Ihr frisches Obst und Gemüse können Sie von nun an auf dem Rochusmarkt kaufen.

Jeder Immobiliensuchende hat andere Prioritäten und vielleicht haben Sie in diesem Exposé nicht alle Auskünfte vorgefunden, die wichtig für Sie sind. Sollten Sie mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie! Gerne besprechen wir mit Ihnen auch zusätzliche Dienstleistungen, die wir Ihnen auf Wunsch anbieten können.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap